

City View - Büromarkt Düsseldorf

1. Quartal 2011



„Obwohl der Flächenumsatz in Düsseldorf im 1. Quartal verglichen mit dem Vorjahresquartal zurückging, kann man von einem guten Jahresstart sprechen. Ohne Berücksichtigung der Vodafone-Anmietung vom letzten Jahr ergäbe sich ein deutliches Umsatzplus.“

Robert Kellershohn (Director - Head of Office Agency)



- In den ersten drei Monaten des Jahres 2011 fanden in Düsseldorf etwa 80.000 m² Bürofläche einen neuen Nutzer. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen Rückgang von knapp 45 %. Dies ist allerdings in erster Linie ein Resultat der Vodafone-Anmietung (ca. 90.000 m²) vom letzten Jahr. Rechnet man diese Transaktion heraus, ergäbe sich ein Umsatzplus von mehr als 40 %.
- Das produzierende Gewerbe zeichnete für mehr als ein Viertel des Büroflächenumsatzes im 1. Quartal verantwortlich. So mietete beispielsweise LG Electronics mehr als 10.000 m² Bürofläche an.
- Aufgrund der hohen Nachfrage und rückläufigen Flächenfertigstellungszahlen blieb der Leerstand gegenüber dem letzten Quartal stabil bei 11,3 %.
- Das Mietniveau erwies sich insgesamt als robust, wengleich die Durchschnittsmiete im Jahresvergleich um 6,0 % nachgab. Diese Entwicklung liegt allerdings in erster Linie darin begründet, dass die peripheren Büroteilmärkte im 1. Quartal 2011 einen höheren Anteil am Flächenumsatz hatten, als dies im vergangenen Jahr der Fall war. Allein auf die Teilmärkte in Ratingen und Neuss entfiel knapp ein Fünftel des Umsatzes.
- Die Spitzenmiete blieb sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich stabil bei 23,50 EUR/m².
- Da noch einige Großgesuche am Markt sind und die Nachfrage insgesamt hoch ist, wird sich der Flächenumsatz 2011 voraussichtlich auch ohne eine Transaktion in der Größenordnung der Vodafone-Anmietung auf etwa 350.000 m² summieren (2010: 373.000 m²).

Savills
Research Germany

savills.de

savills

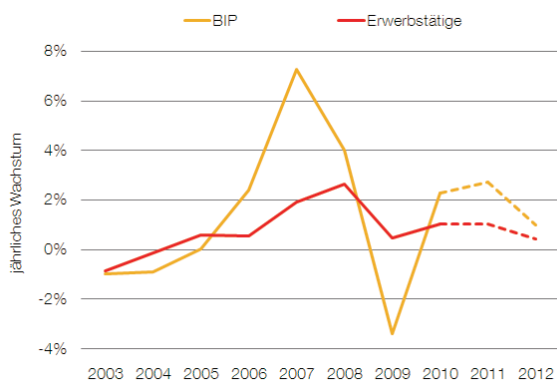
City View - Büromarkt Düsseldorf

Standortkennzahlen Düsseldorfs im Vergleich

Kennziffer	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
Fläche (km ²)	357.114	891	217	248	755	310
Einwohner (Mio.)	81,8	3,4	0,6	0,7	1,8	1,3
Arbeitslosenquote (%)	7,0	12,6	9,2	7,5	7,5	5,2
BIP-Wachstum 2009 (%)	3,6	1,9	2,3	3,3	2,1	6,2
Kaufkraftindex 2010	100,0	91,6	119,7	112,0	110,2	134,2
Büroflächenbestand (m ²)	k. A.	18,6	7,5	11,8	13,0	21,9
Leerstandsrate (%)	k. A.	6,8	11,3	17,8	9,4	7,9
Büroflächenumsatz (m ²)	k. A.	181.200	80.000	85.400	112.200	152.400

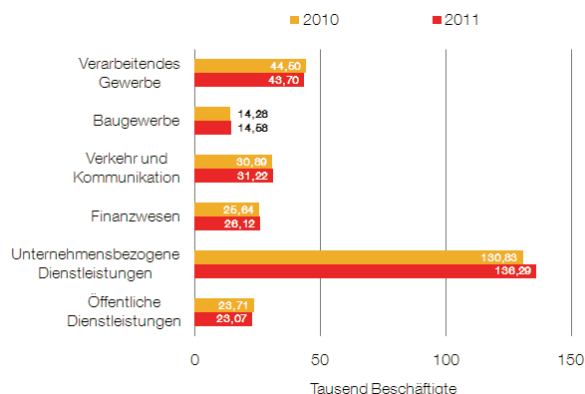
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Landesämter, Oxford Economics, BulwienGesa, Savills Research

BIP und Beschäftigung



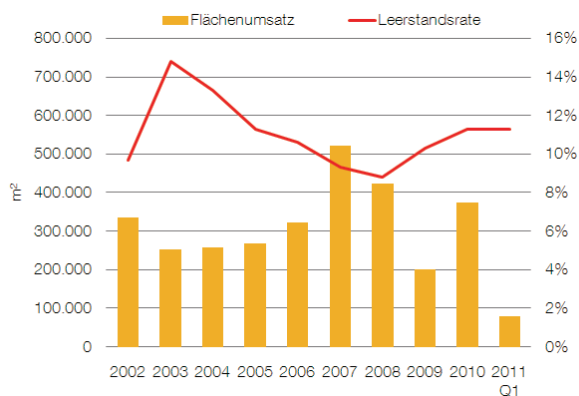
Quelle: Oxford Economics

Beschäftigung in ausgewählten Branchen



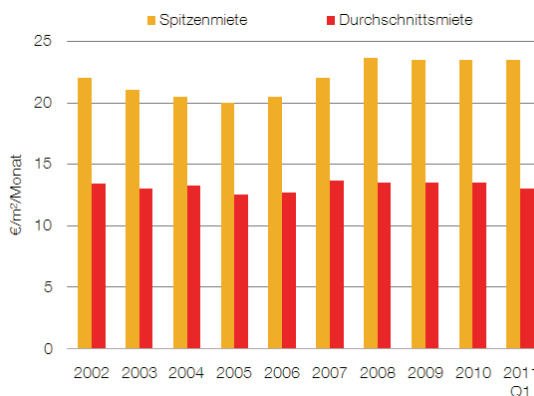
Quelle: Oxford Economics

Büroflächenumsatz und Leerstand



Quelle: Savills Research

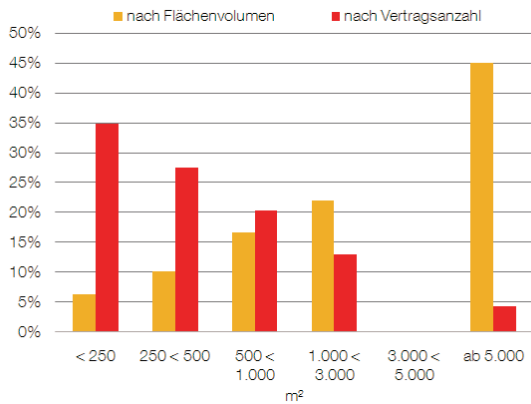
Mietpreise



Quelle: Savills Research

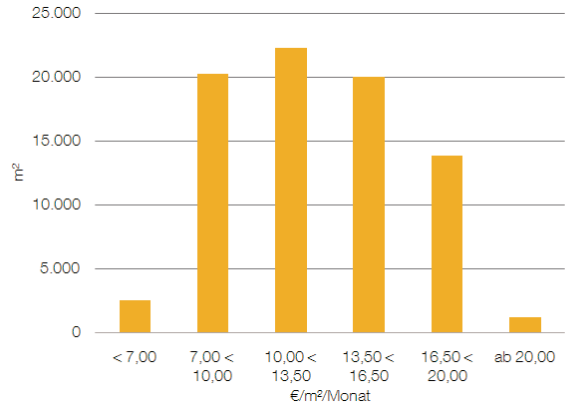
City View - Büromarkt Düsseldorf

Büroflächenumsatz nach Flächengröße



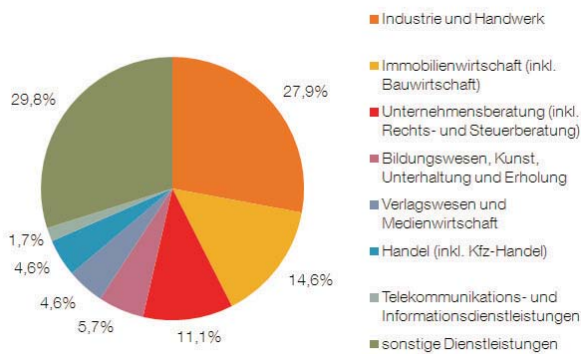
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Miethöhe



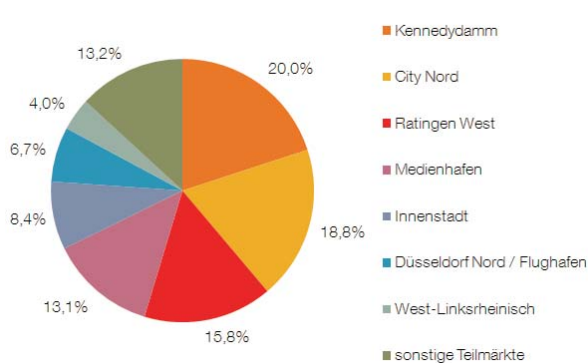
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Branche



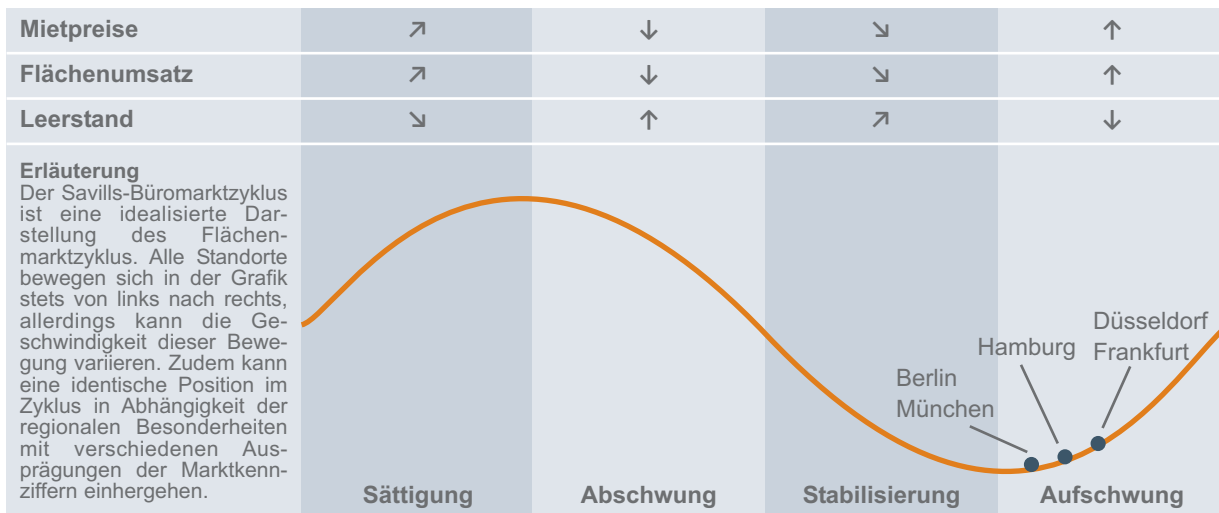
Quelle: Savills Research

Büroflächenumsatz nach Teilmarkt



Quelle: Savills Research

Büromarktzyklus



Quelle: Savills Research

City View - Büromarkt Düsseldorf

Ausgewählte Vermietungen

Name des Mieters	Büroteilmarkt	Bürofläche
Publicis Deutschland GmbH	City Nord	11.900 m ²
LG Electronics Deutschland GmbH	Ratingen West	10.300 m ²
LEG NRW GmbH	Kennedydamm	7.100 m ²

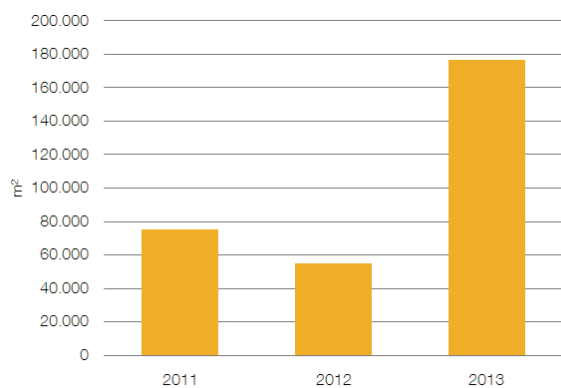
Quelle: Savills Research

Ausgewählte Büroprojekte

Name des Projekts (Baujahr)	Büroteilmarkt	Bürofläche
DUO (Revitalisierung - 2011)	Grafenberger Allee	20.000 m ²
Belsenpark (2013)	Oberkassel	10.500 m ²
Bleichstr. / Schadowstr. (2013)	Innenstadt	7.000 m ²

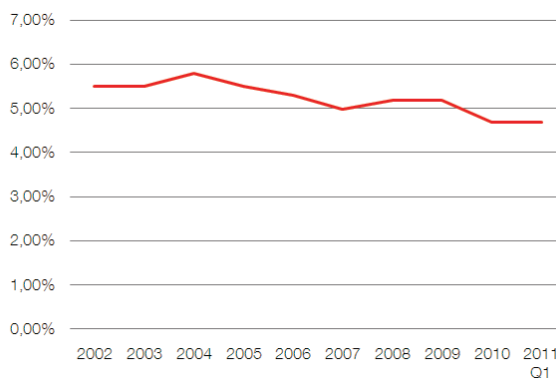
Quelle: Savills Research

Flächenfertigstellungen



Quelle: Savills Research

Spitzenrendite



Quelle: Savills Research

Büromarktüberblick

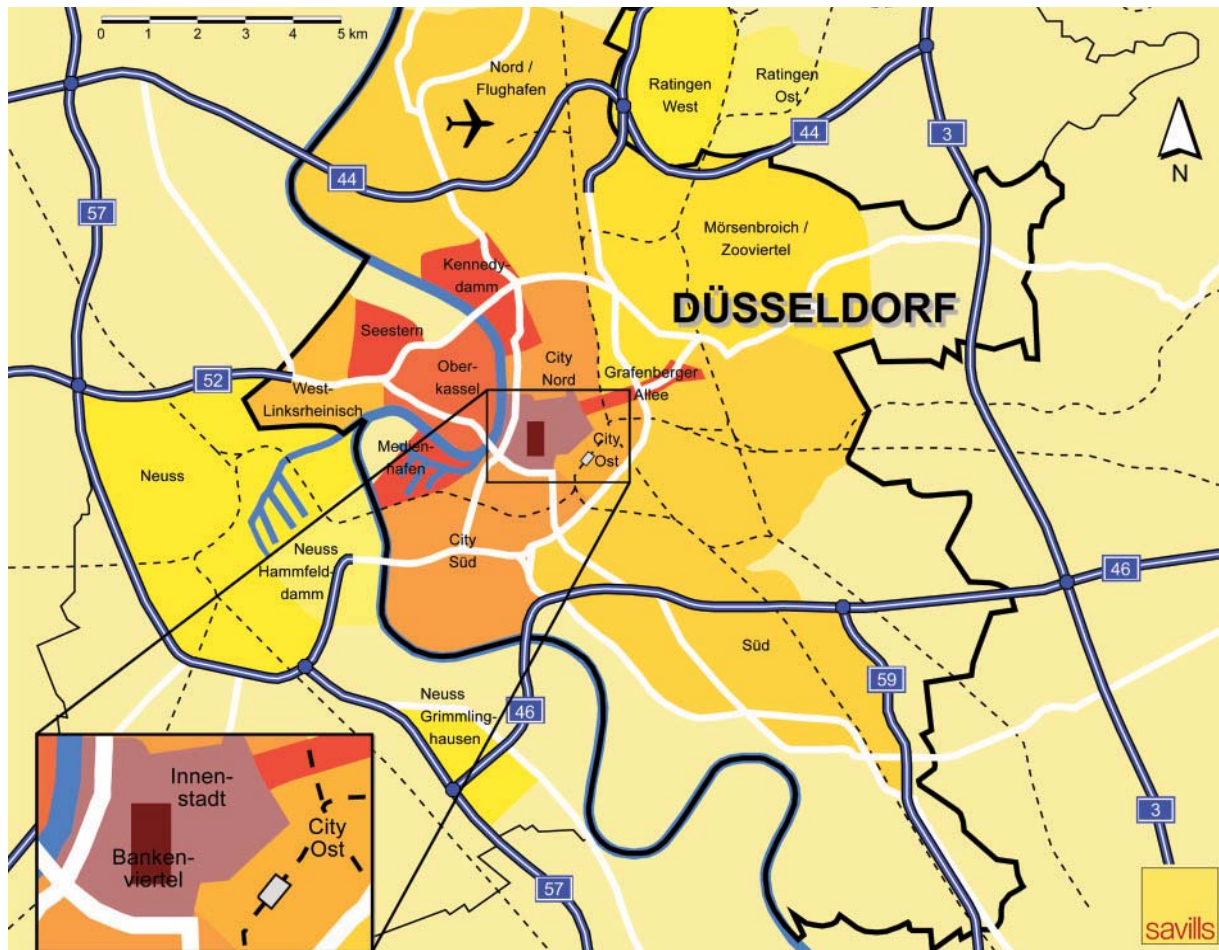
	2011 Q1	2010 Q1	Veränderung 2010-2011	Durchschnitt 2006-2010*	Trend (6 Monate)
Flächenumsatz	80.000 m ²	145.000 m ²	- 44,8 %	368.400 m ²	↗
Leerstandsrate	11,3 %	10,5 %	+ 7,6 %	10,1 %	→
Spitzenmiete	23,50 €/m ²	23,50 €/m ²	+/- 0,0 %	22,60 €/m ²	→
Durchschnittsmiete	13,00 €/m ²	13,83 €/m ²	- 6,0 %	13,38 €/m ²	↗

Quelle: Savills Research

* Ganzjahreswerte

City View - Büromarkt Düsseldorf

Büroteilmärkte



Mietpreise nach Büroteilmarkt

Büroteilmarkt	Mietpreisspanne	Durchschnittsmiete
Bankenviertel	14,00 €/m ² bis 24,00 €/m ²	16,50 €/m ²
Innenstadt	8,00 €/m ² bis 22,00 €/m ²	14,00 €/m ²
City Nord	9,00 €/m ² bis 15,50 €/m ²	13,50 €/m ²
City Ost	7,50 €/m ² bis 13,50 €/m ²	11,00 €/m ²
City Süd	8,00 €/m ² bis 16,00 €/m ²	11,90 €/m ²
Grafenberger Allee	10,50 €/m ² bis 14,00 €/m ²	12,50 €/m ²
Kennedydamm	10,00 €/m ² bis 22,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Oberkassel	9,00 €/m ² bis 18,50 €/m ²	14,50 €/m ²
Seestern	8,00 €/m ² bis 14,00 €/m ²	13,40 €/m ²
Medienhafen	8,50 €/m ² bis 22,50 €/m ²	16,60 €/m ²
Düsseldorf Nord / Flughafen	7,00 €/m ² bis 15,00 €/m ²	12,70 €/m ²
Mörsenbroich / Zooviertel	6,00 €/m ² bis 13,00 €/m ²	9,30 €/m ²
Düsseldorf Süd	6,00 €/m ² bis 12,00 €/m ²	9,00 €/m ²
West-Linksrheinisch	7,00 €/m ² bis 12,50 €/m ²	7,80 €/m ²
Ratingen West	6,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²	9,20 €/m ²
Ratingen Ost	7,00 €/m ² bis 13,00 €/m ²	9,50 €/m ²
Neuss	7,00 €/m ² bis 11,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Neuss Hammfelddamm	7,50 €/m ² bis 11,50 €/m ²	9,50 €/m ²
Neuss Grimmlinghausen	7,00 €/m ² bis 10,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Quelle: Savills Research

City View - Büromarkt Düsseldorf

Definitionen

- Büromarkt Düsseldorf** Der Büromarkt Düsseldorf umfasst die Städte Düsseldorf, Neuss und Ratingen. Alle in diesem Bericht angegebenen Immobilienmarktkennziffern beziehen sich auf diese Marktabgrenzung, die sozioökonomischen Daten hingegen nur auf das Stadtgebiet.
- Büroflächenumsatz** Erfasst werden alle Vermietungen von Büroflächen sowie Verkäufe an bzw. die Entwicklung entsprechender Flächen für Eigennutzer im Berichtszeitraum. Für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses entscheidend.
- Büroflächenleerstand** Der marktrelevante Leerstand umfasst alle fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind und zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf an Eigennutzer angeboten werden und innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind.
- Spitzenmiete** Die realisierte nominale Spitzenmiete errechnet sich aus dem obersten Preissegment mit einem Marktanteil von in der Regel 3 % des Vermietungsumsatzes (mindestens drei Vertragsabschlüsse) bezogen auf die letzten zwölf Monate.
- Durchschnittsmiete** Zur Ermittlung der realisierten nominalen Durchschnittsmiete werden die erzielten Mietpreise aller Vertragsabschlüsse der letzten zwölf Monate mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und gemittelt.
- Mietpreisspanne** Die im Bericht angegebenen Mietpreisspannen geben Auskunft über die am häufigsten erzielten Mieten der vergangenen zwölf Monate in den jeweiligen Büroteilmärkten. Extremwerte werden nicht berücksichtigt, so dass auch einzelne Vertragsabschlüsse mit vereinbarten Mietpreisen außerhalb dieser Spannen auftreten können.
- Spitzenrendite** Es handelt sich um die im Berichtszeitraum niedrigste erzielbare Rendite für ein Büroobjekt erstklassiger Qualität in bester Lage, das zur marktüblichen Miete an einen oder mehrere bonitätsstarke Mieter langfristig vermietet ist. Es werden Nettoanfangsrenditen angegeben, d. h. das Verhältnis des Nettoertrags zum Bruttokaufpreis.



Panajotis Aspiotis
Office Agency
+49 (0) 211 22 962 220
paspiotis@savills.de



Robert Kellershohn
Office Agency
+49 (0) 211 22 962 230
rkellershohn@savills.de



Matthias Pink
Research Germany
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 200 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. In Germany Savills is present with about 160 employees at the five most important estate sites Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich. A unique combination of sector knowledge and entrepreneurial flair give clients access to real estate expertise of the highest calibre. We are regarded as an innovative-thinking organisation backed up with excellent negotiating skills. Savills chooses to focus on a defined set of clients, therefore offering a premium service to organisations with whom we share a common goal.

This bulletin is for general informative purposes only. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The bulletin is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research. © Savills April 2011.

Savills
Research Germany

savills.de

savills